

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |             |          |            |             |
|----------|-------------|----------|------------|-------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 株式会社T I A A |
| 三宅(都)5-1 | 東京都         | 島しょ      | 氏名         | 不動産鑑定士 伊藤 剛 |
| 鑑定評価額    | 1,370,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,800 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                        |
|------------|------------|----------|----------|--------|------------------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月4日 | (6)路線価 | [令和5年1月] 路線価又は倍率 1.0 倍 |
| (2)実地調査日   | 令和5年5月11日  | (5)価格の種類 | 正常価格     | 倍率種別   |                        |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |          |        |                        |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |  |             |            |                 |                                  |               |            |       |          |               |                  |                    |                  |   |  |          |   |      |
|-----------------------------|--|--|-------------|------------|-----------------|----------------------------------|---------------|------------|-------|----------|---------------|------------------|--------------------|------------------|---|--|----------|---|------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 三宅村坪田2997番3  |             |            | 地積 (㎡)          | 127                              | 法令上の規制等       |            |       |          |               |                  |                    |                  |   |  |          |   |      |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況    | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況                   | (都) (70, 200) | (その他) 土砂警戒 |       |          |               |                  |                    |                  |   |  |          |   |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 40 m、西 40 m、南 10 m、北 40 m                                  |             |            | 標準の使用           | 低層店舗地                            |               |            |       |          |               |                  |                    |                  |   |  |          |   |      |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約 13.0 m、奥行約 10.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形                      |             |            | 地域的特性           | 特記事項                             | 特にない          | 街路         | 16m都道 | 交通施設     | 旧坪田小学校前停南東方近接 | 法令規制             | (都) 土砂警戒 (70, 200) |                  |   |  |          |   |      |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域要因の将来予測  | 小売店舗のほかに住宅も見られる商業地域であり地域要因に特段の変動はみられない。当面は概ね現状で推移するものと予測される。 |             |            |                 |                                  |               |            |       |          |               |                  |                    |                  |   |  |          |   |      |
|                             | (5) 鑑定評価の手法の適用   | 取引事例比較法  | 比準価格        | 10,800 円/㎡ |                 | (4) 対象基準地の個別的要因                  | ない            | 収益還元法      | 収益価格  | / 円/㎡    |               | 原価法              | 積算価格               | / 円/㎡            |   | 開発法  | 開発法による価格 | / 円/㎡   |      |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、対象基準地の存する三宅島内の商業地域、混在地域等を中心とする地域である。都道沿いの土地は道路用地買収も比較的多く見られる。主たる需要者は、公共用地買収を除くと自用を目的とした島内の一般事業者等と推定される。島外からの需要は乏しく、需要者・供給者とも概ね島内及び島内関係者に限られることから市場規模は小さい。したがって、中心となる土地総額の把握はやや困難である。                        |  |             |            |                 |                                  |               |            |       |          |               |                  |                    |                  |   |  |          |   |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は実際の取引価格に基づき、採用した事例は適切な補修正が行われている。当該地域は路線沿いの商業地域であるが、市場参加者は取引市場の動向、流通市場性を重視して意思決定を行う傾向にあるため、当該比準価格の規範性は高い。なお、島内の賃貸投資市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。以上により、当該比準価格を妥当と判断し、さらに島内における他の標準地との価格検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |  |             |            |                 |                                  |               |            |       |          |               |                  |                    |                  |   |  |          |   |      |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地 標準地  | 標準地番号  | 東京三宅5-1     | 時点修正       | [ 100.0 ] / 100 |                                  |               | 標準化補正      | 100   | 地域要因の比較  | 100           | 個別的要因の比較         | [ 100.0 ] / 100    | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 10,800  | 内訳   | 標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 |
| (9) 指定基準地                   | 指定基準地番号  | 前年指定基準地の価格   | 円/㎡         | 時点修正       | [ ] / 100       | 標準化補正                            | 100           | 地域要因の比較    | 100   | 個別的要因の比較 | [ ] / 100     | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) |                    | 内訳               | 標準化補正   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                              | 地域要因     | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                               |      |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | -1 対象基準地の検討  | 継続   | 新規          | 前年標準価格     | 円/㎡             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | 代表標準地 標準地     | 標準地番号      | 公示価格  | 円/㎡      | 変動率           | 年間 %             | 半年間 %              | 価格形成要因の          | 一般的要因   | 島内の人口は緩やかな減少傾向であり、高齢化も進んでいる。コロナ禍以降の往来者数は回復傾向にあるが、不動産需給はほぼ変化なし。 |          |   |      |
|                             |  |  |             |            |                 |                                  |               |            |       |          |               |                  |                    | 地域要因             | 路線沿いの商業地域として成熟しており、地域要因に特段の変動はない。地価は概ね横ばい傾向で推移している。 |  |          |   |      |
|                             |  |  |             |            |                 |                                  |               |            |       |          |               |                  |                    | 個別的要因            | 代替競争不動産との関係において、概ね標準的であり、個別的要因に変動はない。               |  |          |   |      |